

2.- CONTENIDOS

2.1.- ¿ESTÁ EN CRISIS EL ARQUITECTO TÉCNICO?

Teniendo en cuenta el duro frenazo que ha sufrido el sector de la construcción y teniendo en cuenta que aparentemente muchos de nosotros nos mantenemos por las viviendas que faltan por entregar, aproximadamente 1 año o 1,5 años, me atrevería a decir que si estamos en crisis debido a que muchas de estas viviendas no van a escriturarse porque los bancos no van a conceder las subrogaciones de las hipotecas. Este es el otro lado oscuro del problema, que no solo se ha cerrado la financiación, sino que las “aparentemente financiaciones concedidas van a tener ahora un serio problema, y lo están teniendo ya, porque la alegría en conceder hipotecas de un año hacia atrás, se ha terminado.

No obstante como he dicho hay muchísimas salidas y alternativas profesionales que nos brinda nuestra titulación, por lo que será cuestión de reciclarnos y prepararnos mejor para los nuevos tiempos que vienen.

Muchos de nuestros compañeros son funcionarios con lo cuál sobrellevarán muchísimo mejor esta crisis.

Las oposiciones a profesorado de secundaria y FP, así como el planteamiento de concursar en vivienda pública (que parece ser que es el futuro), decidirá si el Gremio de los aparejadores están en crisis o no. Pero yo creo que el Arquitecto Técnico (AT) individualizado si se está enfrentando a nuevas situaciones que pueden derivarse en problemas futuros sino tomamos medidas inmediatas en cuanto a la orientación de nuestra profesión.

El Código Técnico y el Libro del Edificio, es otra posible alternativa para conseguir ingresos.

Por tanto el termómetro económico no ha ayudado mucho a nuestro sector y en definitiva al sector de la construcción, ya que de 6 meses hacia acá hemos pasado a una situación en algunos de los casos insostenible para empresas constructoras y promotoras. Al final si esto no se mejora irán teniendo problemas también los que están detrás de esta maquinaria, que son los técnicos de las distintas categorías.

Muchos de nuestros compañeros se están planteando trabajar en Marruecos o países del Este como Rumania o la República Checa, ya que son países en proceso de reconstrucción e incorporación a la Comunidad Europea, por lo que cuentan con subvenciones y esto anima a empresarios e inversores generar negocio en estos países.

Según un medio de comunicación los AT de Castilla la Mancha no estamos en crisis y por tanto no vamos a tener que buscar destinos fuera de nuestra región para trabajar. Pero esto es poco ambiguo por el motivo que he expresado antes, se entregan viviendas y no hay subrogaciones.

En definitiva soy de los que piensan que ni hace un año estábamos tan bien económicamente ni ahora estamos tan mal. Ocurre que el dinero, que en este país se mueve mucho en negro, está buscando otras vías de inversión ya que la desconfianza en el ladrillo ha provocado que por ejemplo aumenten las inversiones en oro.

2.1.- ¿SOMOS RESPONSABLES DE ESTA SITUACIÓN?

En cierta manera yo creo que somos responsables un poco todos ya que los técnicos teníamos la sartén por el mango y en muchos de los casos se nos ha ido por ceder frente a la presión de promotores.

Hemos sufrido un periodo que todo el mundo se hacia constructor o promotor sin preparaci3n y sin experiencia, ocurre que siempre tenian detr3s un tecnico que se ofrecia a sacarles las casta~as del fuego, con el ulterior apoyo financiero del banco sin problema alguno.

Los tasadores han inflado el valor del suelo.

Los bancos han concedido creditos sin control.

El Banco de Espa~a, os3a, el Gobierno ha despertado tarde frente a los problemas que se avecinaban.

Y los precios se iban inflando e inflando sin control alguno.

Los bancos tienen que seguir trabajando y ellos venden dinero, con lo cual esta situaci3n no puede sostenerse muchisimo tiempo m3s , porque con 2,5 millones de parados, la maquinaria nacional se atrofia y terminara por estrangularse sino recibe ayudas del exterior. Ayudas que por cierto son inviables por la situaci3n de EEUU y de los paises Europeos.

Lo cierto y fijo es que en Espa~a no hay petroleo y del sector de la construcci3n comen muchas familias, por lo que en breve tendra que reconducirse un poco esta situaci3n.

Actualidad Castilla-La Mancha

El Consejo de Gobierno aprueba el decreto de medidas para la aplicaci3n del plan regional

La mesa del Pacto por la Vivienda acepta incluir viviendas construidas como VIPP

El Consejo de Gobierno aprueba el decreto de medidas para la aplicaci3n del plan regional. El pacto por la vivienda acepta incluir viviendas construidas como VIPP.

Adem3s, la Mesa del Pacto por la Vivienda ha aceptado la inclusi3n de viviendas construidas como VIPP.

El precio m3ximo de cada vivienda se rebaja finalmente 6.000 euros.

Las primeras solicitudes de concurso se publicar3n pr3ximamente.

El gas3leo concluye julio en 1.302 euros/litro mientras la gasolina de 95 octanos cuesta 1,239

La 'operaci3n salida' podr3a poner fin hoy al precio m3s bajo de los combustibles de los 3ltimos tres meses

El precio de los combustibles se ha mantenido en los 3ltimos meses.

El precio de los combustibles se ha mantenido en los 3ltimos meses.

El precio de los combustibles se ha mantenido en los 3ltimos meses.

3.- CASO PERSONAL OCURRIDO EN UNA PROMOCIÓN

A continuación narrare un caso que me ha ocurrido en julio y que es muy significativo de la aptitud de ciertos bancos.

En un pueblo de Albacete estamos intentado arrancar una promoción de 8 viviendas unifamiliares. Desde abril tenemos 6 vendidas de 8, con contratos y con señales por el banco. Bien, un banco me asegura la financiación porque desde el principio al estudiarnos la documentación, nos dice que al tener 2 casas libre de cargas y el solar libre de cargas es viable financiar toda la promoción. Bien nos embarcamos en gastos de proyectos, etc, y el 15 de julio de este año me dice que puesto que les han pillado el caso “Martinsa-Fadesa”, que no nos autorizan la financiación (había aprobado 50 millones para la compra del suelo), y tampoco nos dan ningún crédito de 5 o 8 millones para sufragar los gastos. Esto ha sido un faenón, puesto que este señor nos ha tenido 3,5 meses mareándonos y la conclusión que sacamos es que no ha realizado su trabajo. Ya que nos exigio volver a hacer tasaciones en mayo cuando teníamos tasaciones de mayo de otra entidad (todo esto demostrable). Otras entidades posteriormente nos han comentado que eso no ha estado bien y que en definitiva si hubieramos dado con ellos antes podía haberse conseguido la financiación con mas tiempo.

Como no me gusta rendirme, sigo buscando la fórmula y en estos momentos hay dos posibles socios que se lo están pensando.

El problema es la falta de liquidez que tiene el banco, y cuando hablas con el te dice que cuanto dinero pones y cuanto quieres, no quiere ni casas ni solares sin hipotecar, porque sabe que en los tiempos que corren se va a quedar con más solares y casas de las que pensaba.

Si aparte de 6 vendidos os comento que las hipotecas simuladas son de 480 a 550 la más desfavorable y a 35 años, se puede intuir que el precio del adosado es muy barato y las condiciones de compra son adecuadas porque la futura subrogación no es una utopía.

Teniendo en cuenta este hecho que he sintetizado aquí, es fácil llegar a pensar que si esto sigue así muchos de nosotros podemos llegar a tener algún problema.

La rabia que da esto es que hace un año iba un señor con 4 o 6 contratos falsos a la entidad y le daban la financiación.

Le hemos descubierto en muchos casos los trucos de la permuta, la aportación, etc, y en estos casos el especulador ha visto un filón para lucrarse a cualquier precio. Esto nos toca pagarlo ahora entre todos.

Ya os contare como se soluciona el problema, porque creo que al final ejecutaré esa obra, no se como ni con quien pero es un negocio interesante y estos tiempos que corren no se puede dejar pasar oportunidades de negocio visiblemente claras.

empresas & bolsa

NEGOCIO 15 de julio de 2008

INMOBILIARIA Sus opciones de compra se sitúan más de un 220% por encima del precio actual

El desplome de Martinsa provoca notables pérdidas personales a Martín y Salazar

R.P. / Foto: [illegible]

La espectacular caída en Bolsa que han sufrido las acciones de Martinsa-Fadesa después de que la compañía admitiera su delicada situación financiera causará pérdidas personales tanto a su presidente, Fernando Martín, como a Jesús Salazar, consejero de la inmobiliaria, a causa de la opción de compra de acciones que ambos firmaron hace poco menos de un año. La operación contemplaba la compra de títulos a un precio de ejercicio que se encuentra más de un 200% por encima del actual.

Tanto Martín como Salazar firmaron las opciones de compra en el mes de julio del pasado año, sobre acciones de Fadesa, ya que por entonces aún no se había consumado la fusión con Martinsa. En principio, tanto Martín como Salazar firmaron las opciones de compra a un año, con un precio de ejercicio por encima de los 29 euros por acción, un precio que el valor estaba a punto de alcanzar a mediados del pasado mes de octubre.

Posteriormente, cuando a mediados de diciembre se formuló la fusión, el ejercicio de las opciones de compra se corrigió, de forma que quedó en 23,56 euros para el caso de Martín y de 22,66 y 23,26 euros para las dos opciones firmadas por el también presi-



Fernando Martín, presidente de Martinsa-Fadesa.

Martín y Salazar firmaron las opciones de compra a más de 29 euros.

dente de SOS Cuñeta.

La fecha de vencimiento del ejercicio de estas opciones es el próximo lunes, por lo que todo parece apuntar a que las acciones de la inmobiliaria ni siquiera se acercarán a los precios fijados para el ejercicio de la operación.

En el caso de Fernando Martín, la operación contempla la compra de 1.651 millones de acciones de la compañía, que equivalen al 1,77% del capital de Martinsa-Fadesa. Mientras, Salazar cuenta con opciones de compra en dos tramos, para un total de 714.275 acciones, que suponen un 0,76% del capital.

De este modo, los daños colaterales del desplome de Martinsa-Fadesa se extienden hacia los propios miembros del consejo de administración, que celebraron ayer una reunión convocada in extremis y comunicada a la Comisión Nacional del Mercado de

El dato

Caballero del honor

La idea que guía su actividad profesional, la más rápida, fructífera y noble del atrilario sector inmobiliario español es: "Hay que hacer lo que hay que hacer, y para hacer lo que hay que hacer, hay que saber lo que hay que hacer". Caballero del honor, como dice la letra del himno del club que preside, Fernando Martín Álvarez (1947) es licenciado en Ciencias Químicas. Secretario provincial de UCD de Valladolid hasta 1982, en 1991 creó el grupo inmobiliario Martinsa. En junio de 2004 tomó una participación del 6% en Sacyr Valhormosa y se alió con la inmobiliaria Nozar. En marzo de 2007, compró a precio muy caro la endeudada constructora Fadesa. La nueva Martinsa-Fadesa tiene una cartera de suelo de unos 28 millones de m² que garantiza 20 años de actividad. El endeudamiento por la compra supone el 40% del valor de sus activos. Y esa deuda se lleva el 83% del beneficio.



Escribe: Luis I. Parada

Algunos expertos consideran que el posible concurso de acreedores llegaría tarde.

Valores (CNMV). Al cierre de esta edición, la reunión del consejo de administración de Martinsa-Fadesa proseguía sin que hubiera novedades al respecto.

El consejo se reunió en medio de rumores que apuntan a una posible convocatoria

de concurso de acreedores ante la situación que atraviesa la compañía, que debe conseguir un crédito de 150 millones de euros antes de que venza el plazo solicitado a los acreedores, que finaliza el próximo 7 de agosto.

Mientras, algunos expertos apuntan a que incluso el posible concurso de acreedores llegaría demasiado tarde, en función de la deuda a la que tiene que hacer frente la compañía a corto plazo, especialmente con la actual situación del mercado, que impide que Martinsa-Fadesa tenga un flujo de caja suficiente para atender los vencimientos.

La compañía devolverá una letra a un cliente

Redacción

Martinsa-Fadesa ha sido condenada a devolver una letra por valor de 81.186 euros al comprador de una parcela en la urbanización Costa Verde, en el Alto del Cuco de Pílagos (Castellón), por no haberse entregado en el plazo previsto en el contrato.

El Juzgado de Primera Instancia número 3 de Santander ha fallado la resolución del contrato que Fadesa suscribió en diciembre de 2004 con un particular, al que además la inmobiliaria deberá abonar 4.668 euros en concepto de intereses legales.

La sentencia, a la que ha tenido acceso Europa Press, es firme, según notificación del mismo Juzgado y una vez transcurrido el plazo para presentar apelaciones sin que se presentara ningún tipo de recurso.

En el caso de que se produjera la solicitud de concurso voluntario de acreedores (antigua suspensión de pagos) de la inmobiliaria, la indemnización sería la única deuda reconocida legalmente contra Fadesa.

El fallo del juzgado recuerda que la empresa vendió al demandante una parcela en la que, según el contrato, estaba prevista su terminación y entrega en mayo de 2007.

El valor fue suspendido de cotización en la sesión de ayer una hora después de empezar a negociarse

La caída bursátil supera el 50% en apenas dos jornadas pese a la suspensión

R.P.

[illegible]

En apenas dos jornadas, la cotización de Martinsa-Fadesa ha sufrido un espectacular desplome que supera el 50%. El pasado viernes, la compañía hizo pública la necesidad de recurrir a un aplazamiento para obtener el crédito de 150 millones de euros necesario para afrontar el proceso de refinanciación de su abultada deuda.

La cotización de Martin-

sa-Fadesa fue suspendida en Bolsa apenas una hora después de comenzar a cotizar. Las informaciones en torno a un posible concurso de acreedores para la inmobiliaria hizo que sus acciones sufrieran un fuerte desplome del 24,74% al inicio de la jornada.

Tras la suspensión, la compañía comunicó al organismo supervisor la celebración de una reunión de su consejo de administración que, al cierre de esta edición, aún continuaba celebrando.

En lo que va de año, la acción Martinsa-Fadesa se ha desplomado un 56,8%.

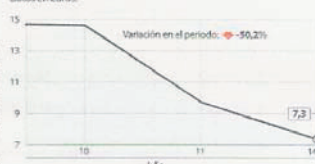
El pasado viernes, la compañía sufrió una fuerte caída, superior al 34%, pese a lo cual no fue suspendida por la CNMV. Sin embargo,

las noticias aparecidas en prensa acerca de la situación de la compañía y la celebración del consejo extraordinario fueron suficientes para que el supervisor tomara la decisión de suspender el valor.

Obviamente, Martinsa-Fadesa ha pasado a ser uno de los peores valores del mercado en lo que va de año, con un descenso del 56,8% desde el pasado 2 de enero. El hecho de que la compañía logre refinanciar la deuda con sus bancos

El desplome de Martinsa-Fadesa

Datos en euros.



Fuente: Inborsita

acreedores supuso un espaldarazo para el valor, aunque el mercado no terminó de confiar en la situación de Martinsa-Fadesa, en tanto

en cuanto aún quedaba lo- grar el crédito de 150 millones de euros, del que ahora depende el futuro más inmediato de la compañía.

4.- TIEMPO DE RECICLAJE Y PREPARACIÓN

Esta época que estamos atravesando es muy delicada, y creo que una buena política es intentar hacer todos los cursos y seminarios posibles, ya que la preparación y la formación son riqueza intelectual, y al final cuando esto vuelva a reflotarse otra vez económicamente, los mejores preparados serán los que mejor oportunidades de trabajo tengan.

5.- CONCLUSIONES

Todos hemos visto barbaridades financieras y en las notarias. Por ejemplo el señor que dice que ha comprado un solar de 200 millones. En la mayor parte de los casos es irreal, ya que quizás ha puesto 30 millones y los otros 170 el banco. Ahora el banco quiere su dinero y el susodicho empresario ni puede vender el solar (y menos un pase que pensaba de 300 para ganar 100) ni puede explotarlo porque la repercusión de suelo por vivienda daría precios de venta tan altos que no funcionaría el negocio.

El señor que se quedaba en reserva un piso y en la notaria lo revendía ganando sin arriesgar 5 o 10 millones, también se ha terminado.

El señor que tiene solares, también se ha terminado porque ese señor nunca tuvo solares, conocía a alguien que quería vender y a alguien que quería comprar y en muchos casos se ha llevado comisiones astronómicas.

Todo esto ha ido engordando los precios de la vivienda, dando como paradoja, un parque de vivienda cerrada sin uso, y por otro lado una cartera de demandantes que no puede acceder a la compra de dichas viviendas.

Por tanto sufriremos según mi punto de vista una situación de reajuste muy dura.

Economía

DESempleo ascendió en CASTILLA-LA MANCHA A 5.135 PERSONAS EN AGOSTO

La construcción fue el sector más perjudicado por el paro

En términos absolutos, la provincia de la Región donde más subió en agosto el número de parados fue Toledo, seguida por Ciudad Real, Albacete, Cuenca y Guadalajara

AGOSTO
El número de parados en Castilla-La Mancha aumentó en agosto, pasando de 5.000 a 5.135 personas. El sector de la construcción fue el más perjudicado por el paro, con un aumento de 1.100 personas.

HEMOS DOMESTICADO LAS HIPOTECAS
El número de hipotecas se ha reducido un 35% en los últimos meses.

LLEVAITE A TU GUERRA ES OPCIONAL

EURIBOR +0,29

40% 0% 100%

CAJA RURAL DE TOLEDO

5.1.- PENSAMIENTO

Sin ser político ni banquero me atrevo a emitir este pensamiento que quizás podría ser una salida este problema. En España se mueve unas cantidades muy grandes de dinero negro. Si este dinero se pudiera poner en circulación ayudando el reajuste en los impuestos etc, se crearia una situación de liquidez que ayudaria aliviando la dura crisis economica que tenemos.

Acabaré con otro pensamiento: *“nuestra mision como aparejadores, es taponar con la resina de la lógica (y no epoxi), la grieta del destino, antes de que el agua de la zozobra, cree la gotera definitiva del fracaso”*. Santiago López Heras.

14

ECONOMÍA Y EMPRESAS
LUNES, 1 DE SEPTIEMBRE, 2008

Economía

Consultoría

Estudio Competitors de DBK: Banca Privada y Personal

La vivienda protegida toma posiciones

Se ha convertido en uno de los mayores atractivos para las sociedades inmobiliarias, ante el empuje del sector público



La banca privada seguirá creciendo, aunque menos de lo que lo ha venido haciendo hasta ahora.

El decisivo impulso de la administración pública y el reanque de la actividad y la demanda en el mercado de vivienda libre, han convertido al mercado de vivienda protegida en uno de los más atractivos para las sociedades inmobiliarias. Así, a corto plazo nuevos operadores tomarán posiciones en el mismo, mientras que los promotores que ya cuentan con una actividad significativa prevén aumentar el número de promociones con viviendas protegidas.

Los fuertes crecimientos registrados en el precio de la vivienda en el mercado libre durante los últimos años han propiciado un mayor compromiso con el fomento de la vivienda protegida por parte de las distintas administraciones públicas, apreciándose un gran dinamismo en este mercado desde el año 2003.

Desde 2003 se registran más de 70.000 viviendas protegidas iniciadas cada año, mientras que en el periodo 2000-2002 se iniciaron anualmente menos de 30.000. En 2006 se iniciaron 85.200 viviendas protegidas, estimándose para el cierre de 2007 una cifra de unas 85.000 viviendas. En el periodo 2005-2007 se superaron en cada año las 60.000 viviendas protegidas terminadas, recuperando el nivel de 1999. Para el cierre de 2007 se estima una cifra de unas 65.000 unidades terminadas, un 8% más que en 2006.

El crecimiento del número de viviendas terminadas, junto al aumento de los precios máximos de venta ha impulsado el crecimiento del valor del mercado en los últimos años. De este modo, el valor de las viviendas protegidas terminadas en 2007 podría situarse en unos 3.900 millones de euros, con un incremento del 17%, alcanzándose los 6.300 millones de euros en 2009 (+6%).

El número de viviendas terminadas podría situarse en 2008 en unas 73.000, con un incremento del 12%, esperando un práctico estancamiento para 2009. En cuanto a las viviendas iniciadas, en 2008 se espera que se inicien en torno a 95.000 viviendas protegidas, recuperando el nivel de 2006, y que se alcancen unas 110.000 en 2009. En este marco, nuevos operadores iniciarán o incrementarán su actividad en el mercado de vivienda protegida.

Comunidad Valenciana, con cuotas del 8% cada una, seguidas del País Vasco (7%). El fomento de la vivienda protegida por parte de las diferentes administraciones públicas, validado por el proceso del mercado de vivienda libre, continuará impulsando el crecimiento de la actividad en los próximos años. El incremento en el número de viviendas protegidas terminadas y el aumento de los precios máximos de venta permitirá un incremento del valor del mercado. De este modo, el valor de las viviendas protegidas terminadas en 2008 podría situarse en unos 3.900 millones de euros, con un incremento del 17%, alcanzándose los 6.300 millones de euros en 2009 (+6%).

El número de viviendas terminadas podría situarse en 2008 en unas 73.000, con un incremento del 12%, esperando un práctico estancamiento para 2009. En cuanto a las viviendas iniciadas, en 2008 se espera que se inicien en torno a 95.000 viviendas protegidas, recuperando el nivel de 2006, y que se alcancen unas 110.000 en 2009. En este marco, nuevos operadores iniciarán o incrementarán su actividad en el mercado de vivienda protegida.

Más ventas de equipos solares

La energía solar ha mostrado en los últimos años un gran dinamismo

Las ventas en España de equipos de energía solar han mostrado en los últimos años un gran dinamismo, situándose en 2007 en 2.470 millones de euros, frente a los 965 millones contabilizados en el año 2003 y los pocos más de 250 millones de 2005.

El fuerte crecimiento del mercado está motivando un notable incremento en el número de operadores, tanto fabricantes e importadores de equipos como empresas de ingeniería y de instalaciones y montajes.

El apoyo al sector de energía solar recibido por parte de las administraciones públicas ha motivado en los últimos años un fuerte crecimiento de las ventas de equipos en el mercado español. Así, en el año 2007 el valor del mercado alcanzó los 2.470 millones de euros, lo que supuso un incremento cercano al 150% respecto a la cifra registrada en 2006.

El crecimiento se ha sustentado principalmente en el segmento de energía solar fotovoltaica, el cual generó en 2007 un volumen de negocio de 2.350 millones de euros (+163%).

Las ventas de equipos de energía solar también muestran una clara evolución creciente, si bien con variaciones inferiores a las registradas en el mercado fotovoltaico. La facturación en este segmento alcanzó en 2007 los 120 millones de euros, un 20% más que en el ejercicio anterior.

Las importaciones representaron algo más del 60% del valor total del mercado en 2007, correspondiendo el porcentaje restante a ventas de producto fabricado en España. Las compras en el exterior han registrado en los últimos años un fuerte crecimiento, destacando el dinamismo de las procedentes de China.

El número de empresas con actividad en el sector de energía solar mantiene una tendencia al alza, en el contexto de fuerte dinamismo del mercado.

A este respecto, la estructura de la oferta sectorial se ha modificado notablemente en los últimos años, destacando tanto el fuerte incremento de las ventas de producto im-

portado como los numerosos proyectos de construcción de nuevas plantas productivas en España. En la actualidad operan unas 35 empresas fabricantes.

El capital extranjero tiene una presencia muy significativa en el accionariado de los principales proveedores de equipos, de forma que la cuota de mercado conjunta de los operadores integrados en multinacionales extranjeras se aproximó en el año 2007 al 85%.

Previsiones de Caixa Cataluña

DATO
En el último año el valor del mercado alcanzó los 2.470 millones de euros, un incremento del 150%

Las perspectivas a corto plazo apuntan hacia un mantenimiento de la tendencia creciente de la actividad. Para el ejercicio 2008 se prevé un valor del mercado de equipos de energía solar de unos 2.800 millones de euros.

Previsiones
El mercado tendrá un comportamiento favorable

Para el ejercicio 2008 se prevé un valor del mercado de equipos para energía solar fotovoltaica de unos 3.300 millones de euros, un 40% más respecto al año 2007, si bien la incertidumbre provocada por la previsible disminución de las tarifas aplicadas a la energía solar fotovoltaica a partir de septiembre de 2008 constituye una amenaza para su desarrollo. El mercado de energía solar térmica tendrá un comportamiento favorable.

